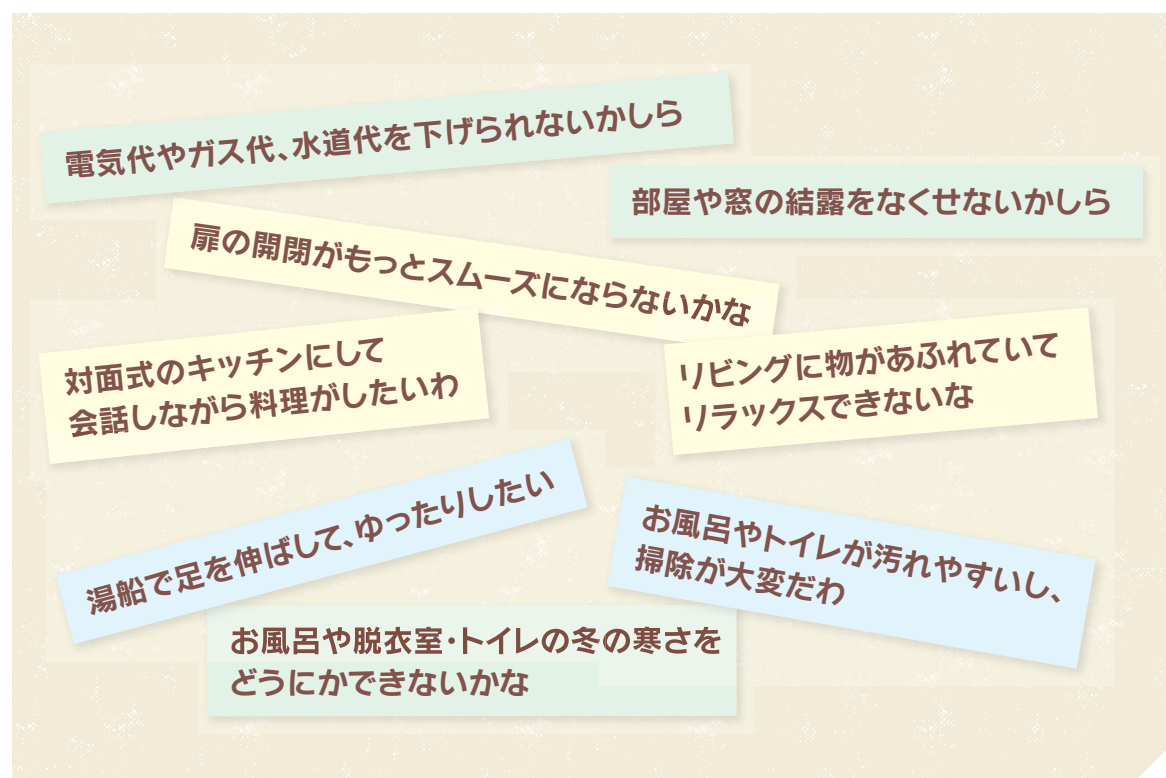
リフォームのすすめ方

ここからはリフォームのすすめ方をご紹介します。
希望のリフォームを実現するために、
リフォーム業者への依頼の仕方やリフォームにあたって
どのような準備をしておく必要があるのか確認しましょう。

1 リフォームを依頼する前に確認すること

リフォームで変えたいと思うことを具体的にメモしておきましょう。

今の住まいで不満に思うことや不便に思うこと、変えたいと思うことは、気づいたときに書きとめておき、どんなリフォームをしたいかを家族で相談しましょう。
リフォームのイメージをつかむためにショールームを見学するのも有効です。

リフォームにかけられる予算を決めておきましょう。

リフォームの方法や設備・仕上げのグレード（性能や品質）等によって工事金額が変わりますので、余裕をもって支払可能な予算（工事費の目安）を決めておきましょう。

住宅の図面等があれば、用意しておきましょう。

リフォームは既に建っている住宅の状態に合わせて行うため、壁や柱、梁などの現況を確認しながら計画し、工事します。建築時の設計図書（図面等）があると確認しやすいため、用意しておきましょう。

2 2社以上のリフォーム業者に見積を依頼します

見積を依頼するリフォーム業者を決めましょう

- 実際にリフォームをした家を見せてもらったり、事例集などを見せてもらいましょう。
- リフォーム瑕疵保険の登録事業者かどうか、保険加入の実績があるかどうかも安心して工事を依頼する上では、確認したいポイントです。
- 減税制度が受けられるリフォームである場合は、申請に必要な証明書が発行できるかどうかも確認しておきましょう。

▶減税制度についてはP34へ

見積依頼先の例
（なるべくお住まいの近くのリフォーム業者から選ぶようにしましょう）

①今の住まいを建築した業者　②以前からある近所の業者
③知り合いが依頼した業者　④リフォーム瑕疵保険の登録事業者　など

リフォーム予定の部屋などを調査してもらい、希望を伝えましょう。

リフォームは現況にあわせて行うため、見積や提案を受ける前に現地調査が必要になります。日常生活で不便を感じていることや変えたいと思うことなどは、そのときに具体的に伝えましょう。

リフォームでできることや概算費用（おおよその工事代金）を確認しましょう。

リフォームにどのくらいの金額がかかるのか、予算内でどんなリフォームができるのかを確認するために、リフォーム業者に見積を出してもらいましょう。提示金額やリフォーム提案内容を比較するために、2社以上のリフォーム業者に依頼しましょう。
依頼するときには、「相見積の依頼であること」「無料で協力してもらえる範囲での依頼であること」などを明確に伝えましょう。

金額だけではなく内容も含めてチェックしましょう。

同じ条件で依頼したつもりでも、リフォーム業者によって見積金額に大きく差が出てしまうこともあります。見積内容が条件・希望にあっているかをチェックしましょう。また、「○○工事一式」などと具体的な工事内容が分かりづらいものは、どんな工事が含まれているのか確認しましょう。

『リフォーム瑕疵保険』とは

▶くわしくはP32

- リフォーム工事の検査員（建築士）による検査と工事の不具合に対する保証がセットになった保険制度です。
- リフォーム瑕疵保険に加入することができる登録事業者はホームページで検索可能です。

3 リフォーム業者の決定

提示されたリフォーム提案と概算費用（おおよその工事代金）を比較しましょう。

複数のリフォーム業者から提示されたリフォーム提案や見積内容の説明についてよく比較してみましょう。見積書や提案書の内容について、分からないことがあれば、納得がいくまで確認しましょう。

リフォーム見積チェック制度を利用しましょう。

住まいるダイヤルでは、提示された見積書に関して、不明な点や心配な点を無料で電話相談できます。

例えば…

（公益財団法人）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

住まいるダイヤル　受付時間 10：00～17：00（土日・祝日、年末年始を除く）

TEL 0570-016-100　PHSや一部のIP電話をご利用の方 TEL 03-3556-5147

チェック内容

- 不明瞭な項目や二重計上等がないか
- 一般的な相場と比べて特に高額な請求ではないか
- 見積や図面の工事内容が希望と合っているか　等

「住まいるダイヤル」のホームページもご利用ください。

- 見積書チェックのポイントを確認できます。
- モデルとなる見積書式が自動で作成できます。
- リフォーム工事の金額の目安を確認できます。

住まいるダイヤル　検索

ホームページ http://www.chord.or.jp

リフォームを依頼する業者を決める前に、工事中の体制やアフターサービスの内容がきちんとしているかどうかについても、確認しましょう。

〈事前に確認したいことの例〉
- 別の業者に工事を行わせたりしないか
- 現場の工事監理を誰が行うのか
- 工事完了後に不具合が生じた場合に補修することが契約書に書かれているか

対応の良さや、追加費用についても確認しましょう。

業者決定にあたっては、工事金額だけでなく、担当者の説明の丁寧さや業者のリフォーム実績、得意な工事かどうかも確認しましょう。担当者に説明を聞く際には、追加工事が発生する可能性があるかどうか、発生する場合は、どのような工事で、どの程度の追加費用が必要になるかもあわせて聞いておきましょう。

リフォーム業者に確認した内容とやりとりは、メモにして残しておきましょう。

4 リフォームの内容の決定

工事箇所ごとのグレードなどについてリフォーム内容の詳細を決定しましょう。

リフォーム業者を決めたら工事箇所ごとにリフォーム内容を詳細に決めていきます。
設備機器や仕上げ材のグレード（性能や品質）により金額が変わりますので、暮らしに必要な性能であるか、好みの色やデザインであるかなどを確認しながら決めていきましょう。
また、住み続けながらリフォームをするかなど工事の方法によっても工事金額が変わりますので、あらかじめ確認しておきましょう。

成功のPOINT

お風呂やシステムキッチン、洗面台やトイレ等の使い勝手や掃除のしやすさ等は近くのショールームで確認しておくことをおすすめします。
また、壁紙や床材などをサンプルで選ぶ際は、なるべく大きなもので確認するとイメージに近づきます。

工事着手前の注意点

- 工事内容を決定する前に工事中の居住環境について確認し、家財道具の取扱いや仮住まいの必要性、住みながらの工事を可能にする方法があるかどうかをリフォーム業者に確認しましょう。
- キッチンやお風呂のリフォームでは、使用できない期間をよく確認し、事前に対応策を検討しましょう。
- 工事中に騒音などが発生する場合がありますので、近隣の方へ事前にあいさつをしておきましょう。
- マンションの場合は、あらかじめ管理組合に届け出て、工事期間、共用部分の使用や搬出・搬入方法などについて承認を得ておきましょう。

決定したリフォーム内容に対応した見積内訳書を作成してもらいましょう。

工事箇所ごとにリフォーム内容を詳細に決めたら、工事金額が予算の範囲に収まるか確認するため、工事内容ごとに詳細な費用が分かる見積内訳書を作成してもらいましょう。
予算を超える場合には、見積内訳書を見ながら、グレードやリフォーム内容を調整しましょう。

5 リフォームの契約

リフォーム内容が決まったら必ず契約書を取り交わしましょう。

契約書はリフォーム業者との約束事を書面にしたものです。
工事の内容や金額の大小を問わず必ず契約書を取り交わすことが、トラブルなどを防止するためのポイントです。

契約書類として、例えば以下のものを受け取りましょう。

書類	内容
①請負契約書	契約者や契約金額、工期、支払方法などが明記されます。
②請負契約約款	契約に関する約束事が明記されます。特に訪問販売業者との契約の際にはクーリングオフについての所定の内容が明記される必要があります。
③見積内訳書	契約金額の詳細な内訳が記載された見積書には工事種目やリフォームの部位ごとに仕様（品番やメーカー名）、数量（面積や箇所数）、単価などが明記されます。
④設計図書	リフォーム後の間取りや形状がわかる設計図やリフォーム部分の仕上げ材の名称・品番の一覧表等です。
⑤打合せ記録	いつ何が決定されたかを記録したものです。どんなことを依頼したかの経緯がわかりますので、打合せで決めた内容と工事の内容が合っているかどうか確認できます。

＊契約書や見積書の相談は「住まいるダイヤル」へ

品番や色を保留のまま契約すると、希望しないものが取り付けられたり、納期が遅れて工期が延びるなどのトラブルが発生します。契約すると**契約書はもちろん、見積書の内容についても合意したことになります**ので、契約内容はリフォーム業者任せにしないで、**必ず契約前に内容を確認**しましょう。

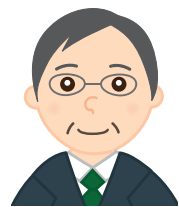
住宅リフォーム工事　標準契約書式について

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会では、小規模な住宅リフォーム工事に関する標準契約書式を作成し、ホームページにて公表しています。その他の契約書類についてもご覧いただけますので、お手元の契約書類と比較して必要な項目のもれがないか確認してください。

住宅リフォーム推進協議会　検索

ホームページ http://www.j-reform.com

コラム

クーリングオフについて

業者の突然の訪問。「今ならお宅を無料で点検します」と言われて家にあげ、「かなり白蟻にやられています。このままだと倒壊します」、「今日契約していただくと、通常500万円の工事が200万円でできますよ」などと言われ、急かされて契約してしまった。「やっぱり契約を解除したい」、でも業者からは「今更解約できない」と言われてトラブルに…。

このような、訪問販売で契約した場合には、法律で決められた書面（法定書面）を受け取ってから8日間は、既に工事が完了していたとしても、無条件で契約を解除（クーリングオフ）することができます。また、法定書面が渡されていなかったり、書面の記載に不備がある場合には、8日間を過ぎてしまっていても、クーリングオフをすることができる場合があります。
「クーリングオフの対象になるのか」、「どのような手続をとればいいのか」については住まいるダイヤルでご相談ください。

契約の前に最終チェック

契約金額は予算より少ない金額にしましょう。

解体してみて住宅が傷んでいることが判明し、追加工事が必要になるなど、工事中に追加費用が発生する場合があります。契約金額は予算額一杯にしないで、余裕をみておきましょう。

リフォーム瑕疵保険への加入有無を確認しましょう。

リフォーム瑕疵保険を希望する場合、保険の加入申込は工事請負契約の前となりますので加入申込についてリフォーム業者に事前確認しましょう。

▶リフォーム瑕疵保険についてはP32へ

リフォームの減税制度や補助制度が活用できるかどうかを確認しましょう。

リフォームの内容によって、所得税や家屋の固定資産税の減税制度が適用できる場合があります。また、国や地方公共団体の補助制度を活用できる場合もありますので、リフォーム業者に確認してもらいましょう。

▶所得税などの減税制度についてはP34へ

◆**浴室やトイレの改良**
⇒バリアフリー減税（所得税・固定資産税）の適用が可能な場合があります。

◆**ローンを組んで行うリフォーム**
⇒所得税のローン型減税の適用が可能な場合があります。

▶地方公共団体などの補助制度については最寄りの役所にお問い合わせください。

突然訪ねて来る訪問販売リフォーム業者との契約は要注意！

悪質な訪問販売リフォーム業者の強引な営業に対しては、はっきりと断る勇気が必要です。
リフォームは家族みんなの生活に関わるため、必ず家族に相談した上で契約をしましょう。

悪質事業者の例

●執ような訪問営業
頼みもしないのに、突然やってきて、断わっても何回も来訪。勝手に工事図面まで持ってきて執ように契約を迫る…。

●不必要なサービス
屋根の改修工事の訪問販売なのに、いま契約すれば玄関ドアの取り替えをサービスするという…。

●モニター大幅値引き中
自社製品による外壁のリフォームをすすめ、いまなら期間中でモニターになれば費用は半額にすると誘う…。

●強引な契約方法
「今日中に契約したら半額。明日なら通常価格になる」と言い張り、午前0時まで居座られた…。

●不安をあおる
「無料で耐震診断をします」といって上がりこみ、「補強が必要。修理しないと地震のときに倒れる。」と不安をあおられ、法外な額で契約させられたが、そもそも必要のない工事だった。
販売目的を隠して消費者に接近する「点検商法等」への対策として、販売目的の訪問であることをまず明示することが法律で義務付けられています。

6 リフォーム工事の実施

工事の着手にあたり事前準備ができているか、
工事の着手後に契約内容通りに工事が進められているかどうかを確認しましょう。

工事前

- □ 居ながらリフォームの場合は、水廻り等が使用できない期間の対応方法を確認
- □ マンション管理組合への届出や隣接住戸への挨拶
- □ 減税制度や補助金の交付を受ける場合は、必要な手続きが済んでいるかを確認
- □ リフォーム瑕疵保険加入を希望する場合は、リフォーム業者が申込手続きをしているかを確認
- □ 工事箇所にある荷物の移動

工事中

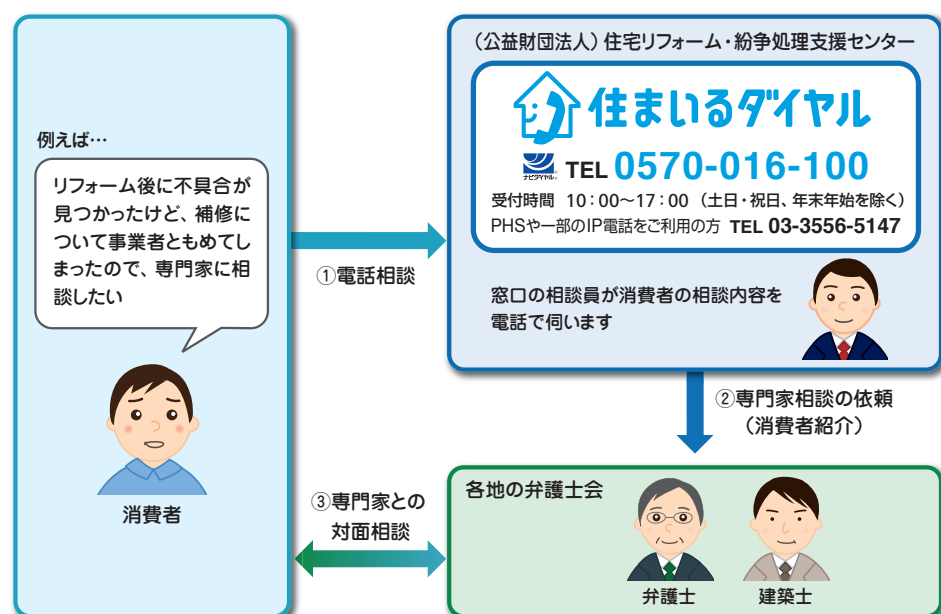
- □ 契約内容通りのリフォームになっているかどうかを確認
- □ 工事内容が途中で変更になった場合は、変更内容を口約束ではなく書面に残す
- □ 追加工事が必要となる場合は、その内容と金額を工事の追加前に確認

工事完了時に請求された金額を見てびっくり！など追加工事でトラブルになることがありますので、リフォーム業者任せにしないで、追加工事が発生する度に、金額や工事内容、工期延長の有無などをきちんと確認しましょう。

工事後

- □ 設計図通りの施工・仕上がりとなっているか、リフォーム業者と一緒に確認
- □ キッチン、お風呂、給湯器などの設備は使い方を引き渡し前に確認
- □ 設備機器の保証書と取扱説明書を受領し、ファイルなどにまとめて保管
- □ アフターサービスの内容を再確認
- □ アフターサービス窓口となる担当者の連絡先と緊急時の対応方法の確認
- □ リフォーム瑕疵保険の加入申込を行った場合は、引き渡し前に検査員の検査を受け、引渡し時に保証書を受領
- □ 減税制度や補助金の交付を受ける場合は、申請に必要な証明書や書類を受領

弁護士等による リフォームの 無料専門家相談制度

リフォーム工事のトラブルなどは、最寄りの弁護士会で弁護士と建築士による対面相談を無料でご利用いただくことができます。まずは住まいるダイヤルにお電話ください。

リフォームは、工事を始めてみないと分からないこともありますが、追加請求の際にトラブルになることもあります。トラブルを未然に防ぐためにも、『**追加費用チェックリスト**』をご活用ください。

追加費用チェックリスト

1. 契約前に確認すべきこと

☑ **あなたが希望しているリフォーム工事の内容は、明確ですか。**

希望している工事内容が不明確なまま見積を依頼したり、契約したりすることによって、後から工事の面積や材料の数量不足が生じたりして費用が発生する場合があります。
（例）内容が不明確なままで工事を発注し、途中で追加を依頼したら当初の2倍以上の工事費を請求された。

☑ **あなたが希望しているリフォーム工事の内容は、事業者に正確に伝わっていますか。見積に記載されている工事の項目を確認してみてください。**

希望している工事内容と事業者が理解した工事内容が食い違って、希望していた工事が見積にないことにより、最終的に追加工事として費用請求される場合があります。
（例）工事途中で設備や建具の配置や内容が希望と異なることが判明し、追加費用を請求された。

☑ **事業者が現場を見て見積書を作成していますか。**

現場を見ないで見積書を作成することによって、工事の面積や材料の数量に不足が生じたり、必要な工事が不足していて、追加工事として費用を請求される場合があります。
（例）工事途中で今の住宅の状態ではそのまま設置できないことが判明。住宅の補修費用を追加請求された。

☑ **契約前に見積書の内容を確認しましたか。理解しましたか。**

工事が完了してから工事内容と工事代金のバランスに疑問を感じ、工事代金の妥当性や減額について確認する相談事例があります。契約を結んだ段階で、工事代金も含めて合意していることになりますから、特別な事情が無い限り工事代金の減額は困難です。見積書の内容をよく確認し、納得してから契約を結びましょう。
（例）工事完了後に工事内容と工事代金を照合すると工事代金が高いことに気づいた。

☑ **追加工事がどのような場合に発生するかを事業者に確認しましたか。**

リフォームは工事を始めてみなければ分からない事象が十分考えられるので、契約段階において業者からどのような可能性があるのかをしっかりと説明を受けておいてください。予想外の高額な追加工事が発生した場合に、そもそもリフォームを行うことを考え直す必要がある場合があります。そうした場合に、どれくらいの費用がかかるのかを知っておくと安心です。

2. 工事中に確認すべきこと

☑ **工事中の変更について、費用負担等をよく確認しましたか。文書に記録し、保存していますか。**

既存のものに工事をするのでどうしても工事途中に変更することがあります。変更内容にともなう追加工事について、工事の内容はどのようなものか、費用はどれくらいか、誰がその費用を負担するのかといった事項について、事業者によく確認するとともに、文書にして記録し、保存しておきましょう。
（例）古い住宅を200万円で賃貸用にリフォーム。
工事途中で設備の更新が必要になり、事業者のサービスだと思っていたら、工事完了時に140万円追加請求された。

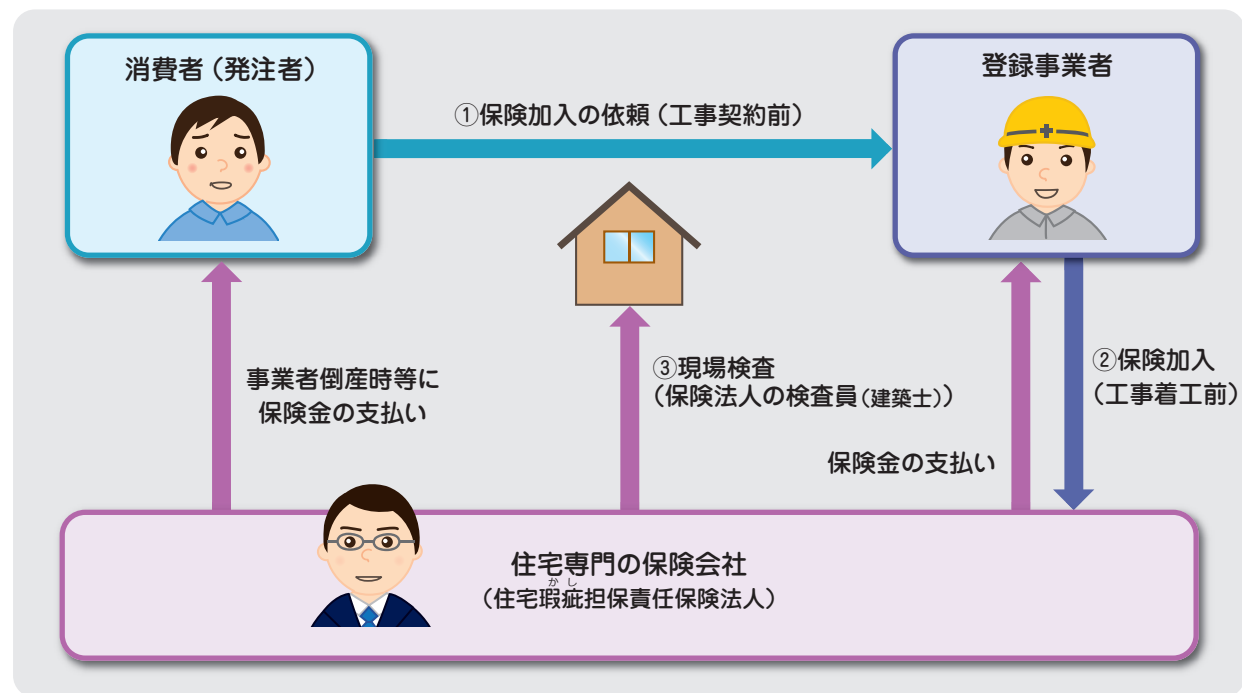
このチェックリストは、公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが受け付けた相談事例をもとに作成しています。

リフォーム瑕疵(かし)保険

ずさんな工事だったらどうしよう。

リフォーム瑕疵保険に加入すれば、補修費用等が保険でカバーされますよ。

リフォーム瑕疵保険はリフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度です。

- 保険に加入すると、後日、工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用等の保険金がリフォーム業者に支払われます。
- 事業者が倒産している場合等は、消費者（発注者）に対して直接保険金が支払われます。
- 保険加入の際は、住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が建築士による現場検査を行い、工事完了後にリフォーム業者に対して保険証券、消費者（発注者）に対して付保証明書が交付されます。
- 加入手続きはリフォーム業者が行いますので、ご希望の場合は、工事契約前（工事着工前）にリフォーム業者に依頼しましょう。

保険対象のリフォーム工事

リフォーム工事を行ったすべての部分が保険の対象となります。（リフォーム工事の例：耐震改修、外装材・屋根材の張り替え、キッチン設備の入れ替え）

保険期間（工事の欠陥が見つかった場合に保証が受けられる期間）

保険対象部分	保険期間
構造耐力上主要な部分（柱・基礎など） 雨水の浸入を防止する部分（屋根・外壁など）	5年間
上記以外のリフォーム工事実施部分	1年間

リフォーム瑕疵保険に加入することができるリフォーム業者は、ホームページで検索することができます。

リフォーム瑕疵保険にリフォーム業者が加入するためには、各保険法人に事前に登録する必要があり、登録を受けるためには、事故を多発させていないなどの一定の条件を満たしている必要があります。
この登録されたリフォーム業者は、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページで検索することができます。

ホームページ http://www.kashihoken.or.jp

住宅瑕疵担保責任保険法人 一覧（平成24年9月時点、五十音順）

住宅瑕疵担保責任保険法人は、現在5法人が国土交通大臣より指定されています。いずれも全国を対象に業務を行っており、事業者はこの中から自由に選択して保険契約を締結することができます。
なお、保険料は各社で異なります。

法人名	TEL	ホームページ
㈱住宅あんしん保証	03-3562-8120	http://www.j-anshin.co.jp
住宅保証機構㈱	03-6435-4690	http://www.mamoris.jp
㈱日本住宅保証検査機構	03-6861-9210	http://www.jio-kensa.co.jp
㈱ハウスジーメン	03-5408-8486	http://www.house-gmen.com
ハウスプラス住宅保証㈱	03-5962-3815	http://www.houseplus.co.jp

保険法人が販売するその他の保険

①既存住宅売買瑕疵保険

購入した中古住宅に、万が一後日欠陥が見つかった場合に、その欠陥の補修費用等が保険金として支払われます。リフォーム瑕疵保険と同様に、売買の対象となる住宅について建築士による現場検査が行われます。また、事業者が倒産している場合等に欠陥が見つかった場合には、買主に対して直接保険金が支払われます。

②中古住宅を購入してリフォームする場合の保険

中古住宅を購入してリフォームする場合には、既存住宅売買瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険がセットになったお得な保険商品（2つの保険に入る場合に比べて料金が安く、手続きも簡単）が販売されてます。（取扱っていない保険法人もあります。）